MALTA

TRIBUNAL GHAL TALBIET ZGHAR

GUDIKATUR DR.
DEBORAH MIFSUD ATTARD

Seduta tal-25 ta' Frar, 2013

Talba Numru. 392/2009

Emanuel Vella

Vs

Joseph Bartolo

It-Tribunal

Ra l-avviz fl-ismijiet premessi pprezentat fil-25 ta' Mejju, 2009 fejn l-attur talab sabiex il-konvenut ihallas is-somma ta' elfejn mitejn u sitta u disghin ewro u sitta u hamsin centezmu (€2,296.56) rapprezentanti sehmu tal-annual fees tal-facade, staircase u lift tal-Block A Panoramic Flats, liema somma hija dovuta lil Emanuel Vella skond kuntratt ta' bejgh.

Wara li gie debitament notifikat il-konvenut ipprezenta risposta fil-15 ta' Settembru, 2009 fejn eccepixxa illi fl-ewwel lok, l-inkompetenza rationae materiae billi l-attur m'mhuxiex l-amministratur tal-Panoramic Flats Block A

owners association u billi huwa kien irrinunzja ghad-dritt li setgha kellu meta giet iffurmata l-assocjazzjoni b'vot unanimu u izjed billi kull tilwima trid tigi riferuta ghall-arbitragg bis-sahha tal-Artiklu 26 tal-Kap 398 tal-Ligijiet ta' Malta;

Illi l-artiklu/klawsola tal-kuntratt tal-15 ta' April, 1996 hija nulla u bla effett u tmur kontra l-kuncetti bazici tal-condominium.

Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-ammont hu wiehed esagerat u m'huwiex dovut u huwa x'aktarx preskritt.

Dwar l-ewwel eccezzjoni l-intimat fit-3 ta' Novembru, 2009 ipprezenta d-dokumenti tal-assocjazzjoni tas-sidien.

Fil-25 ta' Mejju, 2010 il-konvenut ipprezenta eccezzjoni ulterjuri illi l-attur ma setghax igib din il-kawza kontra l-konvenut stante illi huwa h'huwiex il-proprejetarju tal-partijiet komuni stante illi l-komun jappartjeni lis-socjeta' 'Manuel's Garage Co Ltd' u mhux lill-attur Emanuel Vella u ghalhekk ma ghandu ebda dritt jithallas jew jircievi l-kontribuzzjonijiet konnessi mal-komun in kwistjoni, b'hekk din il-procedura hija nulla kemm fil-fatt kif ukoll fid-dritt.

Sussegwentement l-attur ghamel talba fil-25 ta' Mejju, 2010 fejn talba sabiex korrezzjoni fl-okkju fis-sens illi ma ismu jizdied il-kliem 'Manuel's Garage Co Ltd' liema socjeta l-attur huwa azzjonist taghha. Il-konvenut ecepixxa illi l-attur ma ghandux interess guridiku sabiex jippromwovi l-azzjoni attrici peress illi m'huwiex il-proprjetarju tal-partijiet komuni li jinsab fil-condominium in kwistjoni stante li l-proprjeta tal-komun hija s-socjeta' kummercjali Manuel's Garage Co Ltd u l-attur hu biss membru tal-condominium.

Il-konvenut ghamel risposta tieghu dwar dan fid-19 ta' Ottubru, 2010 fejn qal illi l-attur Emanuel Vella ma ghandux interess guridiku sabiex jippromwovi l-azzjoni u dan peress illi m'huwiex il-proprjetarju tal-partijiet komuni li jinsabu fil-condominium in kwistjoni stante illi l-proprjetarju

tal-komun hi s-socjeta kummercjali Manuel's Garage Co. Limited (C10957) u l-attur hu biss membru tal-condominium.

Il-konvenut kien gia rrizerva li jipprezenta eccezzjonijiet ulterjuri meta ghamel risposta tieghu u l-fatt li l-attur m'ghandux locus standi f'din il-kawza gja gie indikat lil dan it-Tribunal permezz ta' nota qabel ma l-attur ipprezenta r-rikors tieghu sabiex jaghmel korrezzjoni.

Illi n-nuqqas da parti tal-attur iggib mieghu nullita tal-atti kif prezentati minnu ghaldaqstant ma jistax jitlob lil dan it-Tribunal jikkoregi dak li ab initio kien null u bla effett.

Ghaldaqstant dan it-Tribunal ghandu jichad bl-ispejjez kollha t-talba tal-attur sabiex jaghmel korrezzjoni.

It-Tribunal laqa t-talba u ornda li jergghu johorgu l-avvizi kif varjat. Wara li l-attur ma adoperax ma dan id-digriet ghal zmien twil il-kawza giet mitfugha sine die. Pero fit-18 ta' Lulju, 2011 l-attur ipprezenta r-rikors sabiex il-kawza tigi riappuntata u titpogga fuq il-lista tas-smiegh liema talba giet milqugha mit-Tribunal.

L-attur ipprezenta affidavit tieghu fit-13 ta' April, 2011 fejn qal illi huwa d-direttur tas-socjeta Manuel's Garage Co Ltd liema socjeta bieghet lil konvenut l-appartament li jinsab fil-blokka in kwistjoni.

Fil-kuntratt l-attur bhala venditur kien irrizerva kundizzjoni li x-xerrejja jridu jhallsu tal-maintenance tal-lift u spejjez ohra tal-komun. Qal ukoll illi ma marx quddiem ic-Centru Ghall-Arbitragg minhabba li din mhix kwistjoni dwar nuqqas ta' qbil imma dwar obbligu kuntrattwali impost fuq l-intimat. Di fatti l-intimat dejjem hallas u kien dan il-kont biss illi baqa ma hallasx. Ipprezenta wkoll dokument a fol 50 li juri breakdown tal-ammont mitlub.

Xehdet permezz ta' affidavit Irene Bartolo mart il-konvenut liema affidavit gie pprezentat fis-7 ta' Dicembru, 2011. Fl-affidavit taghha Irene Bartolo kkonfermat illi hi u zewgha huma proprjetarji tal-appartament numru 6 u

kienu xtraw minghand Manuel’s Garage Co Ltd. Huma nghataw l-uzu tal-partijiet komuni u tal-bejt u kellhom l-obbligu jhallsu mitejn tnejn u tletin ewro erbgha u disghin centezmu (€232.94) fis-sena liema ammont jizdied skond l-gholi tal-hajja. Qalet illi huma dan l-ammont dejjem hallsuh sakem inqala incident fejn l-attur uza l-lift biex itella kwantita ta’ zrar, bricks u cement minhabba li kien qed jaghmel xogholijiet fil-Block ta’ biswitu b’dan il-mod ikkaguna hsarat fil-lift.

Din ix-xhud qalet illi sahansitra kellhom jixtru batterija tal-alarm tal-lift huma bhala sidien tal-appartamenti. Minkejja din l-istqarrija it-Tribunal jinnota illi ma ngiebet ebda prova pero, sabiex jigi sostanzjat dak li qed jinghad. Qalet ukoll illi kien wehel fil-lift wkoll ir-ragel ta’ bintha pero lanqas dan ma ttella biex jikkonferma bil-gurament teighu dak li qed tallega mart il-konvenut.

Irene Bartolo qalet ukoll illi qatt ma nghataw rendikont kif qed jintefqu l-flus u li sahansitra a spejjez taghhom kienu qabbdu dittra privata Camilleri & Cuschieri Consulting Associates Engineers li kkonkludew illi l-lift ma kienx f’kundizzjoni safe ghal uzu u li l-lift dam imwaqqaf ghal tlett snin shah. Din ix-xhud qalet ukoll illi l-access ghall-bejt huwa maghluq u c-cavetta mizmuma minn Emanuel Vella.

Dwar tindif tal-komun Mrs Bartolo tghid illi dan ma kienx isir u li kull meta avvicinaw lil Emanuel Vella dwar dawn il-problemi dejjem kien intolleranti u arroganti fil-konfront taghhom. Kien ghalhekk illi wara li dahlet fis-sehh il-Ligi tal-Condominium huwa inghaqadu u ffirmaw assocjazzjoni tas-sidien.

Wara li t-Tribunal sema x-xhieda u ra d-dokumenti jikkunsidra illi din il-kawza inizjalment infethet minn Emanuel Vella sabiex jithallas is-somma ta’ elfejn mitejn u sitta u disghin ewro u sitta u hamsin centezmu (€2,296.56) bhala kontribuzzjoni tal-partijiet komuni tal-Block A Panoramic Flats Triq l-Gharucasa Mellieha.

Il-konvenut min-naha tieghu eccepixxa illi dawn mhux dovuti peress illi giet iffurmata Assocjazzjoni tas-sidien u ghalhekk kull tilwima trid tmur Arbitragg. Eccepixxa wkoll illi l-klawsola/artiklu tal-kuntratt tmur kontra l-kuncett tal-condominium u hija nulla u bla effett u inoltre s-somma mitluba hija esagerata u hija x'aktarx preskritta. Kien hemm eccezzjoni ulterjuri illi l-attur m'ghandux interess guridiku. Sussegwentement l-attur talab illi flimkien ma ismu jizdied dak ta' Manuel's Garage Co Ltd, liema talba giet milqugha.

It-Tribunal jinnota illi fit-talba tieghu l-attur ma jispjegax ta' liema snin qed jitlob dan il-hlas pero f'dokument li pprezenta u li jinsab a fol 50 huwa ghamel breakdown u spejga li ghandu jithallas mis-sena 2001.

Mill-provi jirrizulta car illi l-assocjazzjoni tas-sidien giet irregistrata fit-28 ta' Dicembru, 2007 ghalhekk huwa car li wara s-sena 2007 xejn ma huwa dovut lill attur. Ghalhekk l-ewwel eccezzjoni tal-konvenut tregi biss ghas-snin ta' wara 2007 u mhux ghas-snin ta' qabel.

Dwar it-tieni eccezzjoni dwar l-artiklu /klawsola li tmur kontra l-kuncett tal-condominium u li hija nulla u bla effett il-konvenut ma spjegax liema klawsola jew artiklu qed jirreferi ghaliha. Inoltre l-konvenut qal illi s-somma mitluba hija esagerata u x'aktarx preskritta. Dwar il-preskrizzjoni ma ngabet ebda prova min-naha tal-konvenut.

Kien hemm eccezzjoni ulterjuri illi l-attur m'ghandux interess guridiku u dwar dan diga hemm decizjoni kontra l-istess attur meta fetah kawza kontra konvenut iehor fl-ismijiet Emanuel Vella vs Emanuel Grech avviz numru 388/09 it-Tribunal qal “illi skodn id-dokumenti esebiti, fil-kuntratt ta' bejgh lill-attur mis-socjeta Manuel's Garage Co Ltd tal-2001,l-attur sar il-proprjetarju tal-appartament numru 9 fl-istess block tal-konvenut tant illi taht l-istess kuntratt huwa ghandu jikkontribwixxi ghal ‘maintenance' tal-komun fis-somma ta' mitejn tnejn u tletin ewro erbgha u disghin centezmu (€232.94) gie mitt Lira Maltin (Lm100) fis-sena u dan ghandu jithallas lis-socjeta venditrici originali u cioe Manuel's Garage Co Ltd. Illi skondil-provi

migjuba quddiemu, lit-Tribunal jirrizultalu li l-komun qatt ma gie trasferit lil Emanuel Vella izda baqa f'idejn is-socjeta venditrici, liema socjeta zviluppat u bniet il-blokk kollu. Ghaldaqstant it-Tribunal jikkonkludi f'dan l-istadju li l-attur m'ghandu ebda dritt li jitlob ebda somma.

Madankollu fil-kawza odjerna l-attur talab illi flimkien ma ismu jizdied dak ta' Manuel's Garage Co Ltd, liema talba giet milqugha u ghal hekk l-eccezzjoni tal-interess guridiku ma baqa jissussisti.

F'dawn ic-cirkostanzi t-Tribunal jikkonkludi illi s-socjeta Manuel Garage Co Ltd imma mhux l-attur Emanuel Vella ghandha d-dritt li tircievi l-pagament miftiefem ta' mitt Lira Maltija (Lm100) ekwivalenti ghal mitejn tnejn u tletin ewro erbgha u disghin centezmu (€232.94) fis-sena li jghola skond l-indici tal-gholi tal-hajja u dan ghas-snin qabel 2007 meta giet iffurmata l-assocjazzjoni. Skond il-breakdown tal-attur a fol 50 tal-process il-konvenut fadallu jhallas l-ammont ta' :
Lm101.75 tas-sena 2001
Lm103.50 tas-sena 2002
Lm105.25 tas-sena 2003
Lm105.70 tas-sena 2004
Lm107.25 tas-sena 2005
Lm109.50 tas-sena 2006
Lm111 tas-sena 2007

Pero t-Tribunal ma jhossx li ghandu jithallas ghas-snin ta' wara 2007 meta giet irregistrata l-assocjazzjoni .

Ghaldaqstant it-Tribunal jaqta u jiddecidi l-kaz billi jikkundanna l-konvenut ihallas lis-socjeta attrici Manuel' Garage Co Ltd is-somma ta' elf sebgha mija u tlieta u tletin ewro (€1,733) rapprezentati s-snin bejn 2001 u 2007 bl-imghax legali mid-data tas-sentenza sad-data tal-pagament effettiv.

Bl-ispejjez tal-kawza ghandhom jinqasmu ugwalment bejn l-atturi u l-konvenut.

< Sentenza Finali >

---------------------------------TMIEM---------------------------------